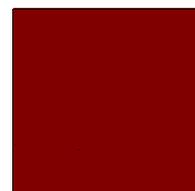


# BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE



## Verwalterrechtsbrief – April 2010

### Artikel zum WEG und Mietrecht

Die Zwangsräumung von Wohn- und Geschäftsräumen - 2. Teil Ferienwohnungsvermietung – Zulässiger Gebrauch des Wohnungseigentums? - Teil 1	– Seite 1
Das Vermieterpfandrecht im Wohn- und Gewerbemietrecht - Teil 1	– Seite 2
Unwirksame Schönheitsreparaturklauseln: Farbwahlklauseln	– Seite 3
Hat Mieter Anspruch auf ausreichende Elektrizitätsversorgung?	– Seite 4
	– Seite 5

### Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Beauftragung eines Anwalts ist schon bei plausiblen Gründen zulässig	– Seite 5
Entlastung des Beirats ist bei fehlerhafter Jahresabrechnung rechtswidrig	– Seite 6
Beschluss über abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirat	– Seite 6
Keine Kündigung trotz vorenthaltener Kautions	– Seite 6
Umlage von Verwaltungskosten bei Gewerberaum	– Seite 6

## Die Zwangsräumung von Wohn- und Geschäftsräumen - 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Die Zwangsräumung von Wohn- und Geschäftsräumen – 1. Teil; abgedruckt in der Februar-Ausgabe des Verwalterbriefs)

### 4. Räumungsverfahren

Der Gerichtsvollzieher hat den Mieter aus dem Besitz zu setzen und den Vermieter in den Besitz einzuweisen. Der Gerichtsvollzieher ist aufgrund des Räumungstitels berechtigt, sich auch gegen den Willen des Schuldners Zugang zur Wohnung zu verschaffen.

In der Regel räumt eine vom Gerichtsvollzieher beauftragte Spedition die Wohnung leer und lagert die Habe des Mieters ein. Durch die Übergabe der Schlüssel oder das Auswechseln des Schließzylinders wird der Vermieter in die Lage versetzt, wieder die tatsächliche Gewalt über die Räume auszuüben. Dem Mieter steht die Möglichkeit offen, in einer Zeit von zwei Monaten die Sachen auszulösen, bzw. unpfändbare Gegenstände herauszuverlangen. Geschieht das nicht, können die Sachen anschließend verwertet werden, was jedoch selten sonderlich Erfolg versprechend ist.

### 5. Kosten der Zwangsräumung

Zu den Amtspflichten des Gerichtsvollziehers gehört es zwar, die Räumungsvollstreckung möglichst schonend und kostengünstig zu gestalten, dennoch können insbesondere auf den Vermieter hohe Kosten zukommen.

Für die notwendigen Kosten der Zwangsräumung, also die Kosten für die Entfernung des Mieters und seiner Habe aus der Wohnung, haften sowohl der Vermieter als auch der Mieter als Gesamtschuldner. In der Regel wird der Gerichtsvollzieher nur tätig, wenn der Vermieter einen Vorschuss eingezahlt hat. Dabei ist auch zu beachten, dass die beauftragte Spedition normalerweise nicht genau weiß, wie viel Räumungsgut anfällt. Deshalb werden oftmals übermäßig Personal und Transportraum zur Verfügung gestellt und auch berechnet. Es empfiehlt sich daher durch rechtzeitigen Kontakt zum Mieter den tatsächlichen Aufwand festzustellen, um so die Kosten zu reduzieren.

## POTSDAM

**PETER HESSE**  
RECHTSANWALT

BERTINISTRASSE 12-13  
**14469 POTSDAM**  
( 0331-620 30-30  
FAX 0331-620 30-33  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE  
WWW.BRENNECKE-PARTNER.DE

**BADEN-BADEN**  
RA MARTIN KULL

**BERLIN**  
RA CHRISTOPH LATTEUTER

**BIELEFELD**  
RA FELIX MEIBNER, LL.M.

**HAMBURG**  
RA ANDREAS ALBRECHT  
LL.M. (BRUSSEL)  
RA IN DR. MAREN AUGUSTIN  
RA TIMO WOITASCHKE

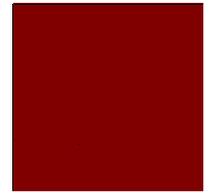
**HANNOVER**  
RA MARC Y. WANDERSLEBEN  
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)  
MEDIATOR  
RA ARIBERT H. WANDERSLEBEN  
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

**KARLSRUHE**  
RA HARALD BRENNECKE  
FA INSOLVENZRECHT  
RA IN CORNELIA HÜBNER  
FA HANDELS- UND GESELL-  
SCHAFTSRECHT  
RA IN DR. BRUNHILD BRENNECKE

**KIEL**  
RA IN VALESKA C. WALTER

IN **KOOPERATION** MIT:  
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)  
**DEUTSCHSPRACHIGEN**  
**ANWÄLTEN** IN

**BELGIEN, DÄNEMARK**  
**FRANKREICH, SPANIEN**  
**TÜRKEI**



Auch die Kosten für die Vernichtung wertlosen Räumgutes sind an sich vom Schuldner zu tragen. Allerdings sind auch diese Kosten ersatzweise vom Gläubiger zu tragen.

Der Gerichtsvollzieher kann seine eigenen oder die vom Vermieter bevorschussten Kosten unmittelbar mit dem Räumungstitel vollstrecken. Führt dieser Vollstreckungsversuch mangels pfändbarer Habe nicht zum Erfolg, kann der Vermieter die Kosten durch einen Kostenfestsetzungsbeschluss als notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung titulieren lassen, wenn er meint, sie später beim Mieter noch Beitreiben zu können.

---

## **Ferienwohnungsvermietung – Zulässiger Gebrauch des Wohnungseigentums? - Teil 1**

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

In einer Entscheidung vom 15.01.2010 (V ZR 72/09) hat sich der BGH mit der Vermietung von Eigentumswohnungen als Ferienunterkunft in einer Wohnungseigentümergeinschaft beschäftigt.

In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 92 Wohnungen in Berlin vermieteten Eigentümer ihre Eigentumswohnungen tage- oder wochenweise an Berlinbesucher, Geschäftsreisende und vergleichbare Mieter. Bei einer Versammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Eigentümern eine solche Nutzung zu untersagen und bevollmächtigten die Verwaltung, bei einem Verstoß Unterlassungsansprüche geltend zu machen. Einer der betroffenen Eigentümer klagte dagegen mit der Begründung, dass sich die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste und ähnliche Mieter im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung hält.

### I. Allgemeines zur Nutzung des Wohneigentums

Grundsätzlich ist jeder Wohnungseigentümer in Bezug auf sein Sondereigentum frei in der Art und Weise des Gebrauchs. Er kann das Eigentum selber nutzen, es an Dritte weitervermieten, verpachten oder auch gar nicht nutzen. Das Sondereigentum ist echtes Alleineigentum i.S.d. § 903 BGB und der Wohnungseigentümer kann damit verfahren wie er will, soweit dem nicht ein Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen (§ 13 I WEG).

Zur Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt. Dabei spielt die Größe des individuellen Miteigentums keine Rolle, da es hier auf den gleichberechtigten Mitbesitz ankommt.

### II. Beschränkung des Gebrauchs

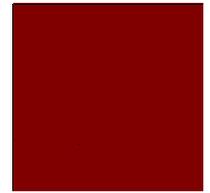
Das Recht zum unbeschränkten Gebrauch findet dort seine Grenzen, wo die Rechte und Interessen Dritter insbesondere anderer Wohnungseigentümer betroffen sind. Diese Grenzen können durch Vereinbarungen unter den Wohnungseigentümern, durch einen Beschluss oder die gesetzlichen Tatbestände des § 14 WEG bestehen.

#### 1. Durch Vereinbarung

In Vereinbarungen gemäß §§ 10 I 2, 15 I WEG können die Grenzen des zulässigen Gebrauchs abweichend von den gesetzlichen Regelungen des § 14 WEG getroffen werden. Die Vereinbarung ist ein schuldrechtlicher Vertrag und muss einstimmig gefasst werden. Mit ihr kann vom dispositiven Gesetzesrecht abgewichen werden. Vereinbarungen bedürfen der Zustimmung aller Wohnungseigentümer, sind also einstimmig zu treffen.

Vereinbarungen in diesem Sinne enthalten oft Zweckbestimmungen, wie mit bestimmten Bestandteilen des Sondereigentums zu verfahren ist, insbesondere welche Nutzung zulässig ist und welche nicht.

Weiterhin kann durch solche Vereinbarungen die Zuordnung von Räumen zu Wohnungseigentum oder Teileigentum geregelt werden (eine Wohnung soll als Ladenlokal genutzt werden). Rein rechtlich ist eine solche Zuordnung zwar keine Vereinbarung i.S.d. § 10 I 2, 15 I WEG. Aber die Regelungen über die Zweckbe-



stimmung und eine abweichende Nutzung davon sollen auch im Fall einer veränderten Zuordnung Anwendung finden.

Des Weiteren können die Wohnungseigentümer mittels einer Vereinbarung festlegen, dass bestimmte Räume des Sondereigentums oder des gemeinschaftlichen Eigentums nur in einer bestimmten Art und Weise oder in einem bestimmten Umfang genutzt werden dürfen oder eine bestimmte Nutzung ganz untersagt ist.

## 2. Durch Beschluss

Durch einen Beschluss i.S.d. § 15 Abs.2 WEG können die Wohnungseigentümer den ordnungsgemäßen Gebrauch näher bestimmen, der sich aus der Beschaffenheit des Gegenstandes, dem Interesse aller Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen unter Beachtung des allgemeinen Gebots der Rücksichtnahme ergibt. Bei der Beschlussfassung sollte sich an der Regelung des § 14 I WEG orientiert werden. Verstoßen Beschlüsse gegen die Grundsätze des ordnungsgemäßen Zusammenlebens, so können sie unter Umständen unwirksam sein. Beschlüsse entstehen durch Abstimmung nach einem Beschlussantrag aus der Mitte der Wohnungseigentümer. Mit Beschlüssen kann nicht von gesetzlichen Regelungen abgewichen werden, sondern bestimmte Rechtsverhältnisse nur konkretisiert werden.

---

## **Das Vermieterpfandrecht im Wohn- und Gewerbemietrecht - Teil 1**

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Der Vermieter hat grundsätzlich zur Sicherung seiner Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht und zwar an den vom Mieter eingebrachten Sachen. Zu den Forderungen gehören an erster Stelle die Mieten, aber auch Nutzungsentschädigungen oder Schadensersatz.

Anwendung findet das Vermieterpfandrecht vorwiegend im Bereich der Geschäftsraummiete. Wegen des gesetzlich bestimmten Pfändungsverbot ( §§ 811 ff. ZPO ) war es für Wohnraummietverhältnisse in der Vergangenheit nur von geringer praktischer Bedeutung. Seine Bedeutung hat aber auch im Wohnraummietrecht in letzter Zeit wieder zugenommen, da es im Rahmen der Zwangsräumung beim so genannten Berliner Modell wieder vermehrt Anwendung findet.

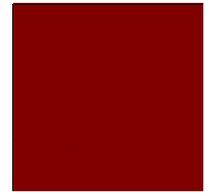
### 1. Voraussetzungen des Vermieterpfandrechts

Das Vermieterpfandrecht setzt zunächst das Bestehen eines Mietverhältnisses voraus. Zudem muss dem Vermieter ein fälliger Anspruch gegen den Mieter zustehen.

Der Vermieter kann jedoch nur Forderungen sichern, die aus dem Mietverhältnis stammen. Dazu gehören neben der Miete auch Betriebskostenvorauszahlungen oder Nachzahlungen, ebenso wie Nutzungsentgelte oder Schadenersatzansprüche. Ist dies gegeben, hat der Vermieter die Möglichkeit, die dem Pfandrecht unterliegenden Gegenstände des Mieters herauszuverlangen, in Besitz zu nehmen und zu verwerten. Voraussetzung hierfür ist, dass die Sachen in das Mietobjekt eingebracht wurden und der Mieter Eigentümer oder zumindest Miteigentümer ist. Ist der Mieter nur Miteigentümer, ist die Sache nur in Höhe des Miteigentumsanteils pfändbar.

Gegenstände die nicht im Eigentum des Mieters stehen, unterfallen dem Vermieterpfandrecht nicht. Daher fallen beispielsweise Sachen der Ehefrau nicht unter das Pfandrecht, wenn sie nicht den Mietvertrag mitunterschrieben hat. Dies gilt auch für Sachen des Untermieters. Da in diesen Fällen kein Mietverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Untermieter direkt gegeben ist, kann das Pfandrecht gegenüber dem Untermieter nicht ausgeübt werden. Es ist zu beachten, dass den Vermieter die Beweispflicht trifft, ob der jeweilige Gegenstand im Eigentum des Mieters steht.

Wann eine Sache auf Dauer eingebracht ist, kommt auf den Einzelfall an. Unter nur vorübergehend eingestellte Sachen fallen solche, die nicht für die Dauer der Mietzeit oder für eine längere Dauer in dem Miet-



objekt verbleiben sollen. Die Abgrenzung spielt vor allem in der Gewerberaummieta eine Rolle – z.B. bei von einem Kaufmann untergestellten Sachen.

## 2. Gegenstände des Vermieterpfandrechts

Nicht alle Gegenstände sind pfändbar und unterliegen damit dem Vermieterpfandrecht. Welche Einrichtungsgegenstände pfändbar sind und welche nicht, sagt das Gesetz. Dazu gehören insbesondere Gegenstände des persönlichen Gebrauchs oder dem Haushalt dienende Sachen.

Der Kreis der Gegenstände, die unter diese Regelung fallen, ist von der Rechtsprechung im Laufe der Jahre ständig erweitert worden. Pfändungen von Rundfunkgeräten, Computern, Stereoanlagen, Waschmaschinen, Wohnzimmer- und Kücheneinrichtungen etc. sind ausgeschlossen. Bei Geschäftsräumen dürfen auch jene Gegenstände nicht gepfändet werden, die zur Fortsetzung der Erwerbstätigkeit erforderlich sind. Somit wird deutlich, dass das Vermieterpfandrecht besonders im Wohnraummietrecht kaum eine Rolle spielt, da in der Praxis häufig letztlich kaum Sachen von Wert pfändbar sind. Vielmehr muss der Vermieter sogar aufpassen, dass er sich nicht schadenersatzpflichtig macht: Nimmt der Vermieter unpfändbare Sachen an sich und verwertet diese, macht er sich schadenersatzpflichtig. Das gilt auch für die unberechtigterweise durchgeführte Pfändung.

---

## **Unwirksame Schönheitsreparaturklauseln: Farbwahlklauseln**

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Bereits in früheren Entscheidungen hat sich der BGH mit sogenannten Farbwahlklauseln im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen auseinandergesetzt. Diese Rechtsprechung hat er nun in seiner Entscheidung vom 20.01.2010 (VIII ZR 50/09) fortgeführt und entschieden, dass eine in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Farbvorgabe für den Innenanstrich der Türen und Fenster den Mieter unangemessen benachteiligt. Dies führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt.

In dem entschiedenen Fall enthielt die Anlage zum Mietvertrag den folgenden Zusatz:

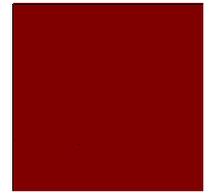
"Bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen sind die Türblätter, Türrahmen, Fensterflügel und Fensterrahmen (ausgenommen Kunststoff-, Aluminium- und Dachfenster, sowie fertig beschichtete Türblätter) nur weiß zu lackieren ..."

Die klagende Vermieterin verlangte nach Beendigung des Mietverhältnisses Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen.

Der BGH entschied jedoch, dass die in der Anlage des Mietvertrages enthaltene Farbvorgabe ("weiß") für den Anstrich der Innentüren sowie der Innenseiten der Fenster und der Außentür gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist. Es liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, da ein anerkennenswertes Interesse des Vermieters an der einheitlichen Gestaltung der Innentüren und Innenseite der Fenster während des Mietverhältnisses nicht erkennbar ist.

Damit hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung bestätigt, dass Schönheitsreparaturklauseln, die den Mieter auch während der Mietzeit zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbe verpflichten und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränken, ohne dass dafür ein anerkennenswertes Interesse des Vermieters besteht, der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht standhalten.

Dabei ist zu beachten, dass durch die unzulässige Farbvorgabe die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen insgesamt entfällt. Da es sich bei der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen um eine einheitliche Rechtspflicht handelt, kann diese nicht in Einzelmaßnahmen aufgespalten werden.



Stellt sich diese Verpflichtung auf Grund unzulässiger Ausgestaltung in ihrer Gesamtheit als übermäßig dar, so ist die Verpflichtung insgesamt unwirksam. Eine Aufrechterhaltung der Klausel in der Weise, dass entweder nur die Farbvorgabe oder die Renovierungspflicht nur bezüglich der Türen und Fenster entfällt, würde gegen das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion Allgemeiner Geschäftsbedingungen verstoßen.

---

## **Hat Mieter Anspruch auf ausreichende Elektrizitätsversorgung?**

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Im Februar 2010 hat der BGH entschieden, dass der Mieter grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung hat, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Auf eine unterhalb dieses Mindeststandards liegende Beschaffenheit kann der Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung verwiesen werden. Eine solche Vereinbarung liegt aber nicht schon bei einer Formulklausel vor, nach der der Mieter in der Wohnung Haushaltsmaschinen nur im Rahmen der Kapazität der vorhandenen Installationen aufstellen darf.

Damit setzt der BGH seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2004 (Urteil v. 26. Juli 2004, VIII ZR 281/03) fort. Schon damals hatte das Gericht entschieden, dass der Mieter mangels abweichender vertraglicher Vereinbarung jedenfalls einen Mindeststandard erwarten kann, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt.

In dem nun entschiedenen Fall enthielt der Mietvertrag folgende Klausel:

"Der Mieter ist berechtigt, in den Räumen Haushaltsmaschinen (z.B. Wasch- und Geschirrspülmaschinen, Trockenautomaten) aufzustellen, wenn und soweit die Kapazität der vorhandenen Installationen ausreicht und Belästigungen der Hausbewohner und Nachbarn sowie Beeinträchtigungen der Mietsache und des Grundstücks nicht zu erwarten sind. Im Falle des Anschlusses von Elektrogeräten, die zu einer Überlastung des vorhandenen Netzes führen, ist der Mieter verpflichtet, die Kosten der Verstärkung oder sonstigen Änderung des Netzes zu tragen (einschließlich der Energieumstellungs- und Folgekosten)."

Nach Ansicht des BGH ist dieser Klauselnicht zu entnehmen, dass die vorhandene Stromversorgung den Einsatz üblicher Haushaltsmaschinen nicht erlaubt und somit nicht dem Mindeststandard genügt. Deshalb kann die Klausel nicht dahin gehend verstanden werden, dass die Parteien einen unter dem Mindeststandard liegenden Zustand der Elektroanlage als vertragsgemäß angesehen haben.

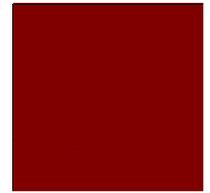
Darüber hinaus ist die formularmäßige Regelung wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters ohnehin gemäß § 307 BGB unwirksam. Reparaturklauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind nur wirksam, wenn sie gegenständlich und betragsmäßig in dem gebotenen Umfang beschränkt sind. Bei der gemäß § 305c Abs. 2 BGB maßgeblichen kundenfeindlichsten Auslegung, geht die hier verwendete Klausel darüber jedoch weit hinaus, da sie in diesem Fall eine vollständige Freizeichnung des Vermieters für den Zustand der elektrischen Anlagen vorsieht. Die Klausel ist unangemessen, da der Mieter bei einer Überlastung der Elektroanlage die Kosten für die Verstärkung des Netzes unbeschränkt tragen müsste und selbst bei einem völlig defekten Elektronetz, an das überhaupt kein Gerät angeschlossen werden kann, keine Gewährleistungsansprüche gegen den Vermieter hätte.

---

## **Leitsatz: Beauftragung eines Anwalts ist schon bei plausiblen Gründen zulässig**

Entscheiden Wohnungseigentümer sich dafür, einen Rechtsanwalt im Namen und auf Kosten der Eigentümergemeinschaft als Vertreter gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer zu beauftragen, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung. Aber nicht nur, wenn tatsächlich ein Anspruch besteht, sondern auch dann, wenn die Gemeinschaft das Bestehen von Ansprüchen für plausibel hält.

Gericht / AZ.: OLG München vom 09.02.2010, 32 Wx 114/09,



**Leitsatz: Entlastung des Beirats ist bei fehlerhafter Jahresabrechnung rechtswidrig**

Der BGH erklärte eine Jahresabrechnung und die darauffolgende Entlastung des Verwaltungsbeirats für rechtswidrig. Die Zahlungen auf die Rücklage waren rechtsfehlerhaft, weil Sollbeträge aufgeführt waren, obwohl hier lediglich tatsächliche Geldflüsse wiedergegeben werden durften. Bei der Verbuchung von Zahlungen auf die Rücklage sind nur wirklich erfolgte Einzahlungen zu berücksichtigen. Zahlungen auf die Rücklage dürfen weder als Ausgabe noch als sonstige Kosten auf der Ausgabenseite verbucht werden, sondern ausschließlich als Einnahme. Die Zuführung der gezahlten Gelder zur Rücklage waren außerdem keine buchungsrelevanten Vorgänge, weil das Geld letztlich bei der Eigentümergemeinschaft verbleibt. Somit war die Darstellung als Ausgabe nicht zulässig. Außerdem stellte die Entlastung des Verwaltungsbeirats keine ordnungsgemäße Verwaltung dar, weil die Jahresabrechnung fehlerhaft war.

Gericht / AZ.: BGH vom 04.12.2009, V ZR 44/09

**Leitsatz: Beschluss über abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirat**

Eine von § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG abweichende Besetzung des Verwaltungsbeirats entspricht nur dann einer ordnungsgemäßen Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer die Weichen für eine solche Wahl durch eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG gestellt oder aber der Wohnungseigentümergeinschaft die Festlegung der Zahl der Beiratsmitglieder zur Entscheidung durch Mehrheitsbeschluss zugewiesen haben.

Gericht / AZ.: BGH vom 20.01.2010, VIII ZR 329/08

**Leitsatz: Keine Kündigung trotz vorenthaltener Kaution**

Eine Mietbürgschaft sichert den Vermieter bis zum vereinbarten Vertragsende auch dann, wenn dem Mietvertrag nachträglich ein 2. Mieter beigetreten ist, für den sich der Bürge nicht verbürgt hat. Dies gilt auch dann, wenn über das Vermögen des 1. Mieters einer GmbH — das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, dieses abgeschlossen ist und die GmbH im Handelsregister gelöscht wurde.

Ist in einem solchen Fall zwischen den Parteien des Mietvertrags vereinbart, dass dann, wenn der 1. Mieter aus dem Mietvertrag ausscheiden sollte, der 2. Mieter an Stelle des 1. Mieters eine Mietsicherheit zu stellen hat, so ist dies dahin auszulegen, dass diese Sicherheit nur dann zu stellen ist, wenn damit der Verlust der vom 1. Mieter gestellten Sicherheit verbunden ist oder eine Lücke in der Absicherung besteht. Ist dies nicht der Fall, berechtigt die Weigerung des 2. Mieters, eine zusätzliche Sicherheit zu stellen, nicht die Kündigung des Mietvertrags.

Gericht / AZ.: OLG Stuttgart vom 30.11.2009, 5-U 86/05

**Leitsatz: Umlage von Verwaltungskosten bei Gewerberaum**

Die in einer Formulklausel festgelegte allgemeine Umlage von Verwaltungskosten auf den Mieter verstößt bei der Gewerbemiete nicht gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB

Gericht / AZ.: BGH vom 24.02.2010, XII ZR 69/08

---

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

**[www.brennecke-partner.de](http://www.brennecke-partner.de)**

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.